

TIRGUS PĀRSKATS
ОБЗОР РЫНКА
MARKET OVERVIEW

Sērijveida dzīvokļi | JŪNIJS
Серийные квартиры | ИЮНЬ
Serial apartments | JUNE



RĪGA | РИГА | RIGA
2015

ISO 9001
BUREAU VERITAS
Certification



N° LVRIG86613A

SATURS

СОДЕРЖАНИЕ

CONTENTS

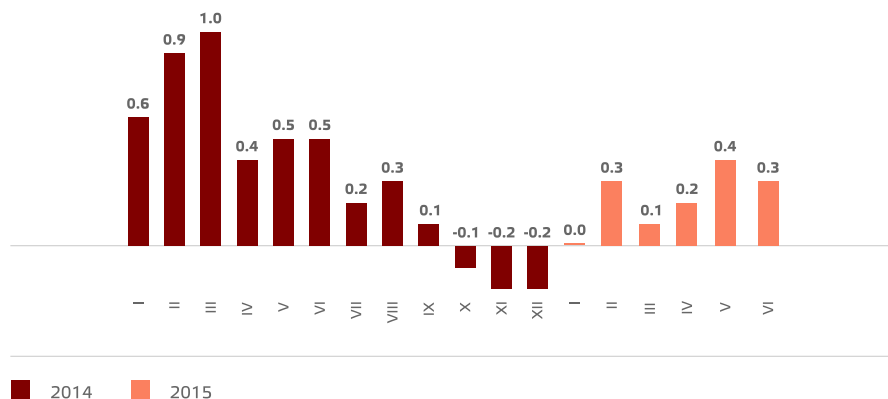
	Sērijveida dzīvokļu tirgus pārskats	3
	Обзор рынка серийных квартир	8
	Serial apartment market overview	13

Sērijveida dzīvokļi, 2015. gada 1. jūlijs

2015. gada jūnijā Rīgas mikrorajonos sērijveida dzīvokļu cenas palielinājās par 0,3 %. Vidējā sērijveida dzīvokļu cena jūnijā pieauga līdz 645 EUR/m² pozīcijai. Cenu pieaugums joprojām vērtējams kā nebūtisks, turklāt jūnijā jau vairākos mikrorajonos tika novērota arī cenu samazināšanās.

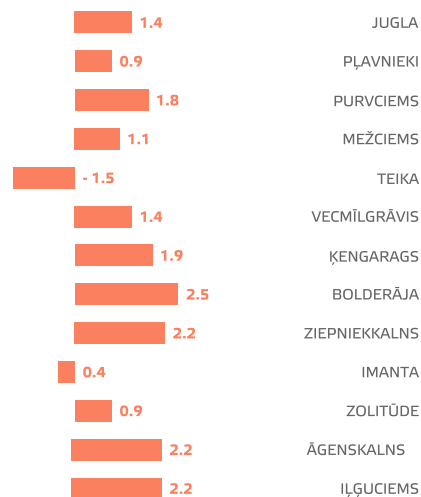
Kopš 2015. gada sākuma sērijveida dzīvokļu cenas kopumā pieauga par 1,2 %. Arī kopš pagājušā gada jūnija sērijveida dzīvokļu cenas gada laikā palielinājās par 1,2 %.

Sērijveida dzīvokļu cenu izmaiņas kopš 2014. gada sākuma, %



Avots: ARCO REAL ESTATE

Cenu izmaiņas lielākajos mikrorajonos kopš 2015. gada 1. janvāra, %



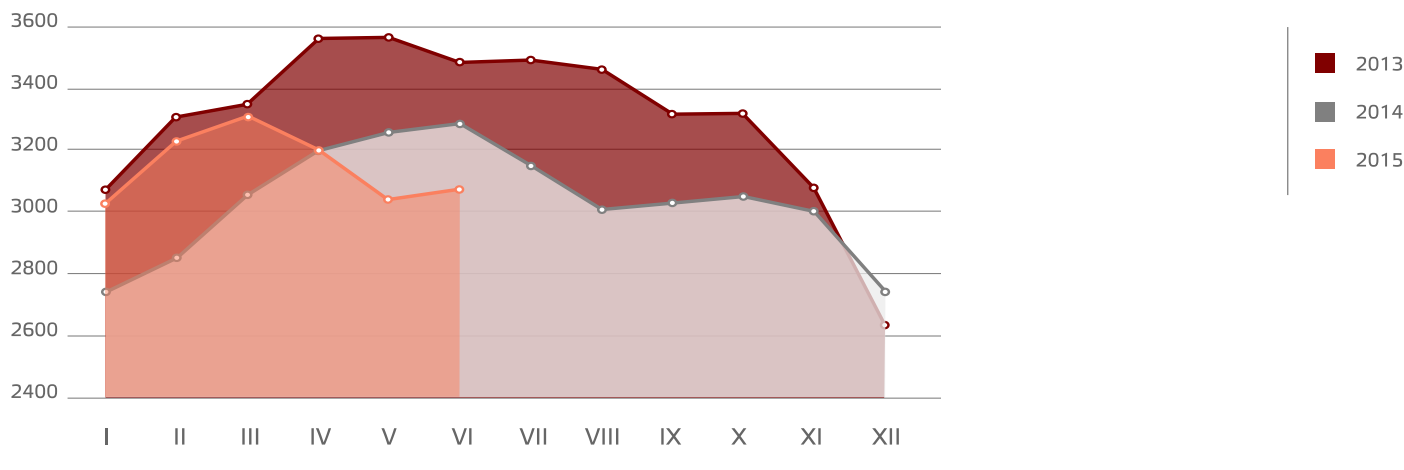
Avots: ARCO REAL ESTATE

2015. gada jūnijā jau piekto mēnesi pēc kārtas sērijveida dzīvokļu cenas turpināja nedaudz paaugstināties. Lielākais dzīvokļu cenu pieaugums konstatēts Imantā (+ 1 %), kur novērotā dzīvokļu vidējā cena pārsniedza salīdzinoši dārgu mikrorajonu - Pļavnieku un Mežciema - vidējās cenas.

Lai arī dzīvokļu piedāvājums, līdzīgi kā cenas, salīdzinot ar pagājušā gada jūniju, līdzsvarojās, dzīvokļu skaits saruka: lielākajos mikrorajonos par 6,1 %, bet kopumā Rīgā - par 7,1 %. Piedāvājuma samazinājums ietekmēja cenu svārstības, tajā pašā laikā kopumā liecinot par tirgus aktivitātes samazināšanos.

Rīgas apkārtnes pilsētās - Ogrē, Jelgavā, Salaspilī - un Jūrmalas mikrorajonā Kauguroos jūnijā novērotas pozitīvas cenu svārstības. Minētajos mikrorajonos, izņemot Ogrī, kur cenas nemainījās, sērijveida dzīvokļu cenas palielinājās 0,3 - 1 % robežās.

Rīgas lielāko mikrorajonu piedāvājuma dinamika, 2013 - 2015



Avots: ARCO REAL ESTATE

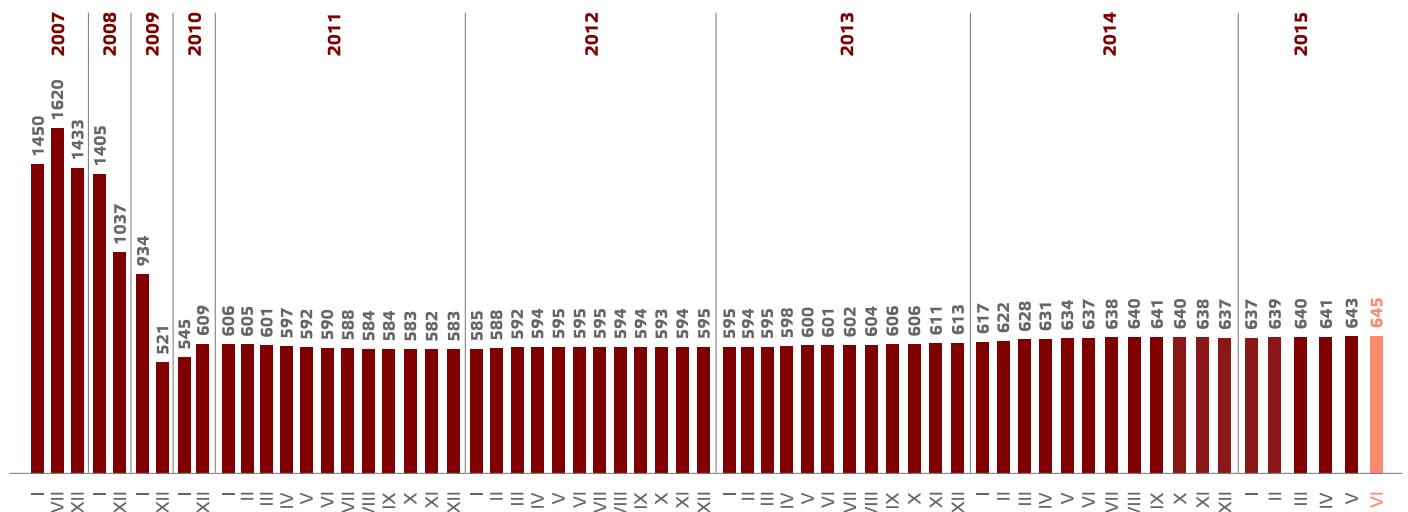


Vislielākais dzīvokļu viena kvadrātmetra vidējās cenas pieaugums Rīgas mikrorajonos kopš 2015. gada sākuma konstatēts Bolderājā (+ 2,5 %), Āgenskalnā (+ 2,2 %) un Ziepiņkalnā (+ 2,2 %). Arī lielākajā daļā pārējo Rīgas mikrorajonu cenas šajā periodā pieauga. Cenu līmenis kopš gada sākuma saruka vienīgi Teikā (- 1,5 %).

2015. gada jūnijā vidējā sērijveida dzīvokļu cena palielinājās līdz 645 EUR/m². Pārskata mēnesī cenas bija par vidēji 60,2 % zemākas nekā 2007. gada 1. jūlijā, kad neremontēta sērijveida dzīvokļu vidējā cena bija sasniegusi visu laiku augstāko atzīmi - 1 620 EUR/m².

2008. gadā Rīgas sērijveida dzīvokļu vidējās cenas kopumā samazinājās par vidēji 33,5 %. 2009. gada laikā vidējās cenas kopumā samazinājās vēl par 44,2 %. Savukārt 2010. gada laikā cenas kopumā pieauga vidēji par 16,9 %. 2011. gadā cenas sērijveida dzīvokļiem saruka par 4,3 %. 2012. gada laikā dzīvokļu cenas pieauga par 2,1 %. 2013. gadā dzīvokļu cenas pieauga par 3 %, bet 2014. gada laikā cenas turpināja pieaugt 3,9 % apmērā. 2015. gada pirmajā pusgadā dzīvokļu cenas paaugstinājās par 1,2 %.

Sērijveida dzīvokļu vidējās cenas dinamika lielākajos Rīgas mikrorajonos, EUR/m²



Avots: ARCO REAL ESTATE

2015. gada jūnijā viena kvadrātmetra vidējā cena dzīvokļiem, vērtējot tos pēc istabu skaita, pieauga divistabu (+ 0,6 %) un trīsistabu (+ 0,2 %) dzīvokļiem. Vienistabu un četrīstabu dzīvokļiem izmaiņas netika konstatētas.

Sērijveida dzīvokļu vidējās cenas Rīgas mikrorajonos sadalījumā pēc istabu skaita, EUR/m²

	2013												2014												2015						
	01.01.	01.02.	01.03.	01.04.	01.05.	01.06.	01.07.	01.08.	01.09.	01.10.	01.11.	01.12.	01.01.	01.02.	01.03.	01.04.	01.05.	01.06.	01.07.	01.01.	01.02.	01.03.	01.04.	01.05.	01.06.	01.07.					
1 istabas	643	643	643	643	648	648	650	651	652	654	655	664	666	671	681	689	692	697	701	699	703	704	702	702	703	698	700	702	703	708	708
2 istabu	602	602	602	603	610	612	612	614	616	619	618	623	625	628	631	638	641	645	649	650	652	654	651	647	644	644	645	647	650	652	656
3 istabu	574	574	574	574	576	577	578	579	582	583	583	587	588	592	596	600	602	604	609	610	611	612	613	611	607	609	612	614	615	616	617
4 istabu	560	560	560	560	561	562	562	563	564	567	568	571	573	577	581	586	588	590	592	594	594	592	594	595	593	596	597	596	597	598	598

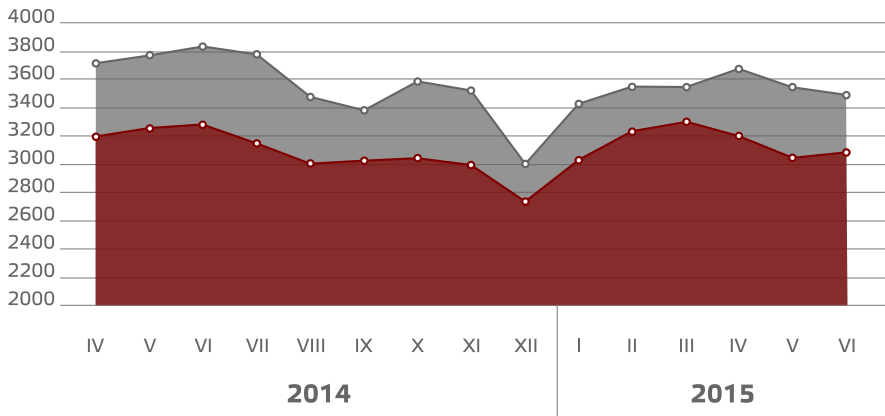
Avots: ARCO REAL ESTATE

2015. gada jūnijā dzīvokļu piedāvājums Rīgā kopumā samazinājās par 0,4 %. Piedāvājumu skaits ARCO REAL ESTATE apskatītajos mikrorajonos pieauga par 1 %. Tomēr, salīdzinot ar pagājušā gada jūniju, dzīvokļu piedāvājums samazinājās: kopējais dzīvokļu piedāvājums bija mazāks par 7,7 %, bet lielāko mikrorajonu dzīvokļu piedāvājums bija mazāks par 6,1 %.

Apkopojot piedāvājumu skaitu, var secināt, ka vislielākais piedāvājumu skaits mikrorajonos jūnijā bija Purvciemā, Pļavniekos un Āgenskalnā, savukārt vismazākais - Bolderājā un Vecmīlgrāvī. Skatoties piedāvājumu skaitu proporcionāli mikrorajonu lielumam (pēc iedzīvotāju skaita), vislielākais piedāvājums novērots Mežciemā un Zolitūdē. Turpretī Bolderājā, Vecmīlgrāvī un Ķengaragā piedāvājuma skaits proporcionāli iedzīvotāju skaitam bija vismazākais.

Jūnijā lielākajā daļā mikrorajonu piedāvājumu skaits palielinājās. Mikrorajoni, kur jūnijā novērots vislielākais piedāvājuma pieaugums, bija Bolderāja (+ 18,9 %) un Zolitūde (+ 16,5 %). Savukārt būtiskākais dzīvokļu piedāvājuma samazinājums jūnijā novērots Imantā (- 10 %).

Dzīvokļu piedāvājuma dinamika Rīgā, 2014 - 2015



- LIELĀKAJOS MIKORAJONOS (Jugla, Pļavnieki, Purvciems, Mežciems, Teika, Vecmīlgrāvis, Ķengarags, Bolderāja, Ziepiņkalns, Imanta, Zolitūde, Āgenskalns, Ilģuciems).
- PĀRĒJĀ RĪGĀ (Rīgas centrā u. c. rajonos).

Avots: ARCO REAL ESTATE

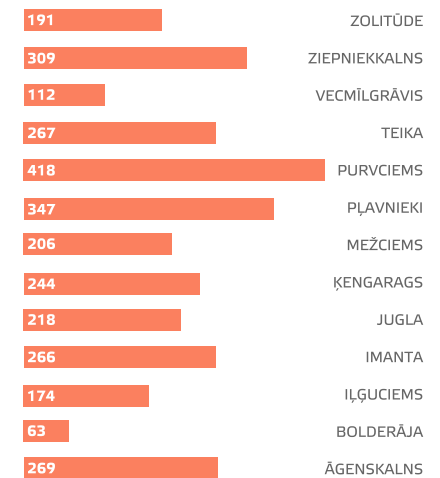
2015. gada jūnijā sērijuveida dzīvokļu tirgū cenas nedaudz pieauga lielākajā daļā Rīgas mikrorajonu. Papildus tam vairākos mikrorajonos - Juglā, Mežciemā, Vecmīlgrāvī, Bolderājā - viena kvadrātmetra vidējā cena jūnijā samazinājās. Purvciemā un Zolitūdē sērijuveida dzīvokļu cenas saglabājās nemainīgas. Lielākais dzīvokļu cenu pieaugums novērots Imantā (+ 1 %) un Pļavniekos (+ 0,8 %), savukārt lielākā cenu lejupslīde konstatēta Juglā (- 0,5 %).

Sērijuveida dzīvokļu vidējo cenu izmaiņas Rīgas mikrorajonos, %

	Vidējā 1 m ² cena 01.07.2015.	Vidējā 1 m ² cena 01.06.2015.	Izmaiņas, %
Jugla	648	651	- 0,5 ↓
Pļavnieki	670	664	0,8 ↑
Purvciems	694	690	0 ➡
Mežciems	670	672	- 0,4 ↓
Teika	786	785	0,2 ↑
Vecmīlgrāvis	539	539	- 0,1 ↓
Ķengarags	605	604	0,2 ↑
Bolderāja	465	467	- 0,3 ↓
Ziepiņkalns	657	656	0,2 ↑
Imanta	678	671	1 ↑
Zolitūde	704	704	0 ➡
Āgenskalns	692	690	0,2 ↑
Ilģuciems	622	621	0,2 ↑

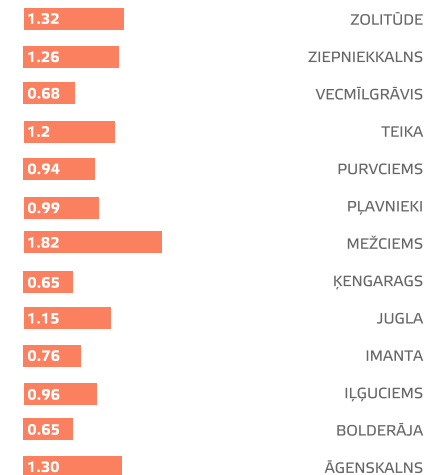
Avots: ARCO REAL ESTATE

Dzīvokļu piedāvājumu skaits Rīgas mikrorajonos, 2015. gada jūnijs



Avots: ARCO REAL ESTATE

Dzīvokļu piedāvājums proporcionāli Rīgas mikrorajonu lielumam, 2015. gada jūnijs



* Ja koeficients ir lielāks par 1, konkrētā mikrorajona dzīvokļu piedāvājuma attiecība pret iedzīvotāju skaitu ir lielāka. Ja koeficients ir mazāks par 1, konkrētā mikrorajona dzīvokļu piedāvājuma attiecība pret iedzīvotāju skaitu ir mazāka.

Avots: ARCO REAL ESTATE

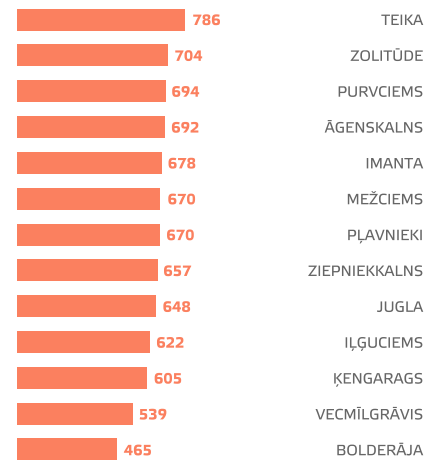
Kopš 2012. gada sākuma dzīvokļu cenas jūnijā bija augstākas par 10,6 %. Kopš 2013. gada sākuma sērijveida dzīvokļu cenas pieauga par 8,3 %. Salīdzinot ar 2014. gada sākumu, sērijveida dzīvokļu cenas Rīgas mikrorajonos 2015. gada jūnijā bija augstākas par 5,2 %. Šogad cenas pieauga par 1,2 %.

Sērijveida dzīvokļu vidējās cenas mikrorajonos, EUR/m²

	01.01.2012.	01.01.2013.	01.01.2014.	01.01.2015.	01.07.2015.
Bolderāja	477	473	450	454	465
Vecmīlgrāvis	508	514	524	531	539
Ķengarags	510	518	543	594	605
Iļģuciems	566	570	586	609	622
Ziepniekkalns	602	613	626	643	648
Jugla	556	583	610	639	657
Pļavnieki	603	622	651	664	670
Imanta	592	605	633	676	670
Mežciems	612	624	637	662	678
Purvciems	615	633	662	682	692
Āgenskalns	606	623	644	677	694
Zolitūde	640	644	663	697	704
Teika	728	757	787	798	786

Avots: ARCO REAL ESTATE

Sērijveida dzīvokļu vidējās cenas Rīgas mikrorajonos 2015. gada 1. jūlijā, EUR/m²

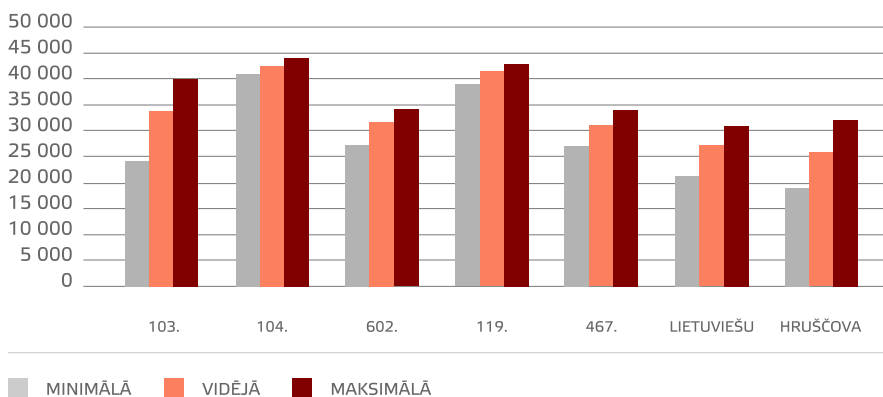


Avots: ARCO REAL ESTATE

Augstākās sērijveida dzīvokļu cenas 2015. gada jūnijā saglabājās Teikā, kur viena kvadrātmetra vidējā cena sasniedza 786 EUR/m² pozīciju. Savukārt viszemākā viena kvadrātmetra vidējā cena nemainīgi saglabājās Bolderājā: jūnijā tā atradās 465 EUR/m² pozīcijā.

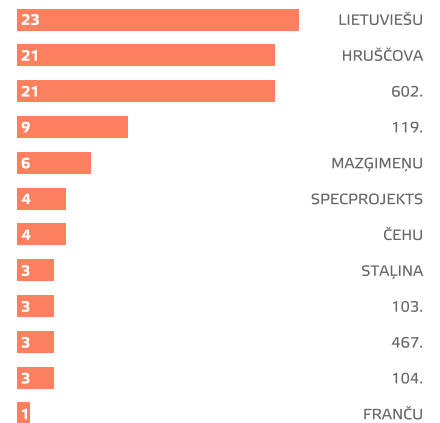
2015. gada jūnijā visdārgākie dzīvokļi saglabājās 119. sērijas un 104. sērijas mājās, kur cenas divstābu dzīvokļiem apmierinošā stāvoklī svārstījās no 39 000 līdz 44 000 EUR atkarībā no atrašanās vietas. Savukārt vislētākās bija lietuviešu projekta mājas, kur cenas divstābu dzīvokļiem svārstījās no 21 000 līdz 31 000 EUR, un Hruščova laika mājas, kuru cenu diapazons divstābu dzīvokļiem bija no 19 000 līdz 32 000 EUR atkarībā no mikrorajona.

Sērijveida divstābu dzīvokļu cena pa sērijām Rīgas mikrorajonos 2015. gada jūnijā, EUR



Avots: ARCO REAL ESTATE

Notikušo sērijveida dzīvokļu darījumu sadalījums pa sērijām 2015. gada 1. ceturksnī, %



Avots: ARCO REAL ESTATE

Dzīvokļu tirgus Rīgas apkārtņē

Ogre

2015. gada jūnijā sērijveida dzīvokļu cenas Ogrē nemainījās. Vidējā cena saglabājās 421 EUR/m² pozīcijā. 2015. gada pirmajā pusgadā sērijveida dzīvokļu cenas saruka vien par 0,6 %. Tā kā būtiskas izmaiņas šogad netika novērotas, dzīvokļu cenas Ogrē vērtējamas kā stabilas.

Kauguri, Jūrmala

Kauguros 2015. gada jūnijā dzīvokļu cenas pieauga par 0,9 %. Dzīvokļu vidējā cena pārsniedza 400 EUR/m² robežu, atrodoties 403 EUR/m² pozīcijā. 2015. gada pirmajā pusgadā sērijveida dzīvokļu cenas kopumā palielinājās par 1,6 %.

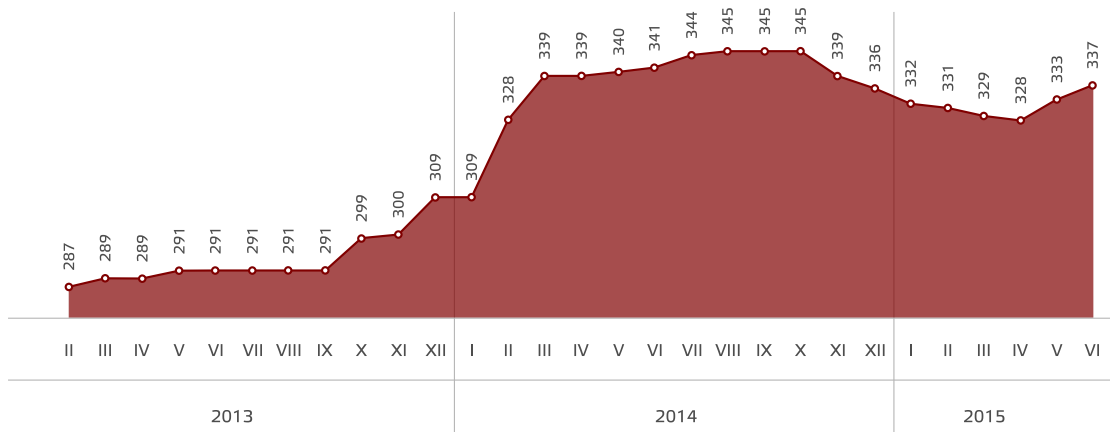
Salaspils

2015. gada jūnijā cenu līmenis Salaspilī palielinājās par 0,3 %. Dzīvokļu vidējā cena jūnijā pieauga līdz 465 EUR/m². 2015. gada pirmajā pusgadā sērijveida dzīvokļu cenas Salaspilī kopumā palielinājās par 0,8 %. Salīdzinot ar 2014. gada jūniju, cenu līmenis Salaspilī samazinājās par 1,3 %.

Jelgava

Jelgavā 2015. gada jūnijā cenas pieauga par 1 %. Dzīvokļu vidējā cena jūnijā atradās 337 EUR/m² pozīcijā. Pēc gadumijā novērotās dzīvokļu cenu lejupslīdes jūnijā novērota cenu stabilizēšanās tendence. Kopš 2014. gada oktobra, kad cenas sasniedza augstāko atzīmi - 345 EUR/m² -, cenas pazeminājās par 2,3 %.

Jelgavas sērijveida dzīvokļu vidējās cenas dinamika, EUR/m²



Avots: ARCO REAL ESTATE

ARCO REAL ESTATE ir vadošais nekustamo īpašumu uzņēmums Baltijas valstīs, kas dibināts Igaunijā 1992. gadā. Šobrīd uzņēmumam ir biroji dažādās Igaunijas, Latvijas un Bulgārijas pilsētās. Uzņēmums ir kotēts Tallinas fondu biržā kopš 2007. gada jūnija. ARCO REAL ESTATE Latvijā uzsāka darbību 1997. gadā un šobrīd sniedz pakalpojumus Rīgā, Jūrmalā, Saulkrastos, Daugavpilī, Jelgavā, kā arī Liepājā un Limbažos. Uzņēmumā tiek nodarbināti vairāk kā 80 kvalificēti speciālisti.

Māris Laukalējs | Valdes loceklis
1. vērtēšanas nodaļas vadītājs

maris.laukalejs@arcoreal.lv
Blaumaņa ielā 5a, Rīgā
LV-1011, Latvija
Tālr. +371 6736 5555
www.arcoreal.lv

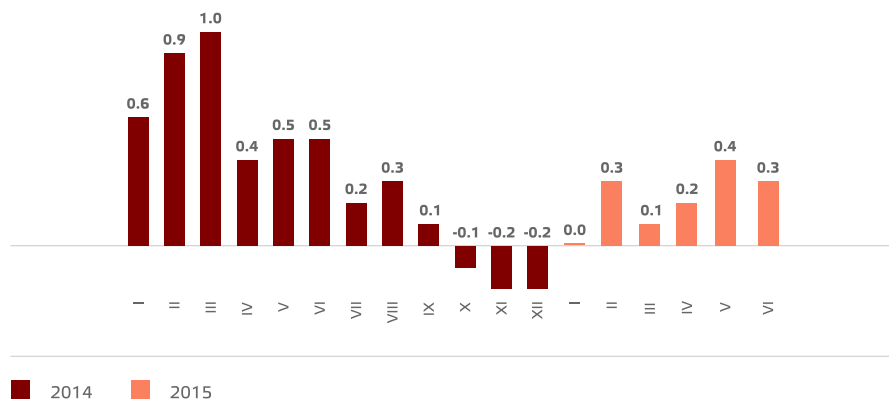


Серийные квартиры, 1 июля 2015 года

В июне 2015 года цены на серийные квартиры в рижских микрорайонах повысились на 0,3 %. Средняя стоимость серийных квартир в июне выросла до отметки 645 EUR/m². Прирост цен до сих пор оценивается как незначительный, к тому же в июне сразу в нескольких микрорайонах также наблюдалось и снижение цен.

С начала 2015 года цены на серийные квартиры в целом выросли на 1,2 %. По отношению к июню прошлого года стоимость серийных квартир также выросла на 1,2 %.

Изменения цен на серийные квартиры с начала 2014 года, %



Источник: ARCO REAL ESTATE

Изменение цен в крупнейших микрорайонах с 1 января 2015 года, %



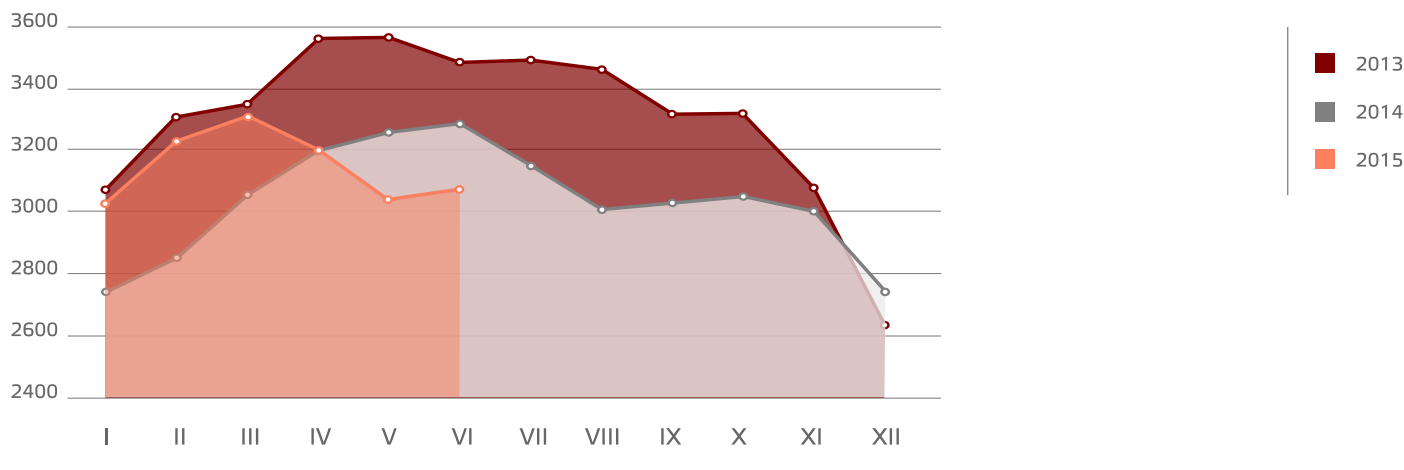
Источник: ARCO REAL ESTATE

В июне 2015 года, уже пятый месяц подряд, цены на серийные квартиры продолжали умеренный рост. Наибольший прирост цен констатирован в Иманте (+ 1 %), где средняя цена на квартиру превысила средние показатели в сравнительно дорогих микрорайонах - Плявники и Межциемс.

Несмотря на то, что как и цены, уровень предложения квартир выравнивался по сравнению с июнем прошлого года, количество квартир сократилось: в самых крупных микрорайонах на 6,1 %, а в целом по Риге - на 7,1 %. Снижение уровня предложения повлияло на колебания цен, в то же время свидетельствуя о спаде уровня активности рынка.

В окрестных городах Риги - Огре, Елгаве, Саласпилсе - и микрорайоне Юрмалы Каугуры в июне наблюдались положительные колебания цен. В упомянутых микрорайонах цены на серийные квартиры увеличились от 0,3 до 1 %, кроме Огре, где цены не изменились.

Динамика уровня предложения в крупнейших микрорайонах Риги, 2013 - 2015



Источник: ARCO REAL ESTATE

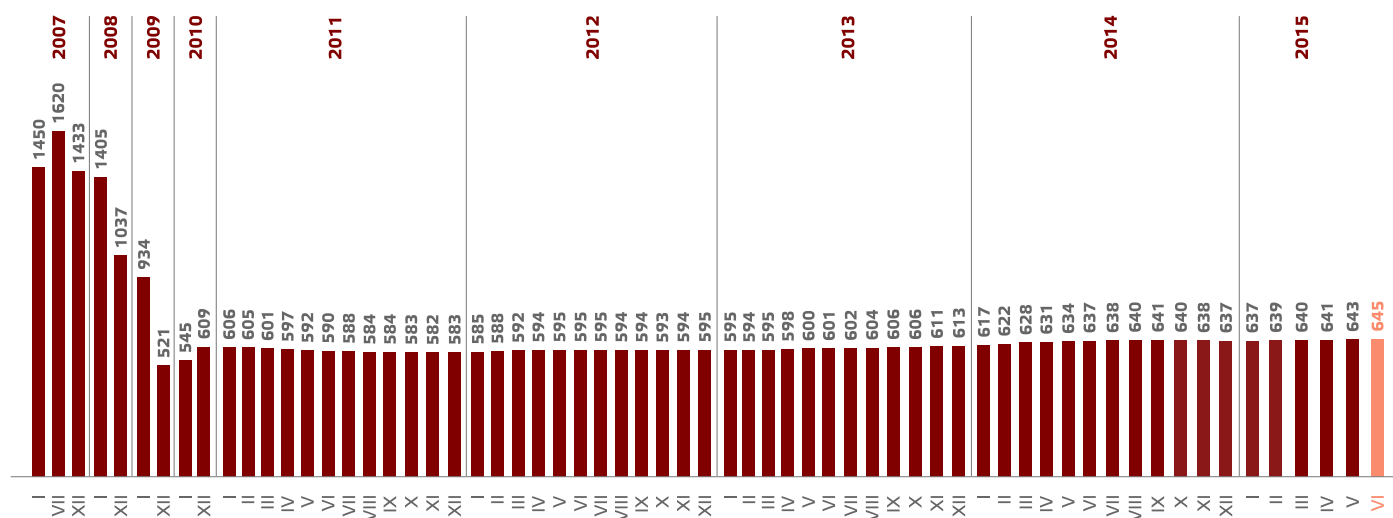


Наибольший прирост средней стоимости одного квадратного метра из всех микрорайонов Риги констатирован в Болдерае (+ 2,5 %), Агенскалсе (+ 2,2 %) и Зиепниекалсе (+ 2,2 %). Цены в этот период также выросли в большинстве прочих микрорайонов Риги. Уровень цен по отношению к началу года снизился только в Тейке (- 1,5 %).

В июне 2015 года средняя стоимость серийных квартир увеличилась до 645 EUR/m². Цены были в среднем на 60,2 % ниже чем 1 июля 2007 года, когда средняя цена серийных квартир без ремонта достигла высочайшей когда-либо наблюдавшейся отметки - 1 620 EUR/m².

В 2008 году средний уровень цен на серийные квартиры снизился приблизительно на 33,5 %, а в 2009 году - еще на 44,2 %. В 2010 году цены в среднем выросли на 16,9 %, в свою очередь, в 2011 году цены на серийные квартиры упали на 4,3 %. В 2012 году цены на квартиры выросли на 2,1 %, в 2013 году - на 3 %, в 2014 году возросли еще на 3,9 %, а за первые шесть месяцев 2015 года цены квартир повысились на 1,2 %.

Динамика среднего уровня цен на серийные квартиры в крупнейших микрорайонах Риги, EUR/m²



Источник: ARCO REAL ESTATE

В июне 2015 года средняя цена за квадратный метр в квартирах в зависимости от количества комнат возросла как для двухкомнатных (+ 0,6 %), трехкомнатных (+ 0,2 %) квартир. Изменения цен на однокомнатные и четырехкомнатные квартиры не были констатированы.

Средние цены на квартиры в микрорайонах Риги в зависимости от количества комнат, EUR/m²

	2013												2014												2015						
	01.01.	01.02.	01.03.	01.04.	01.05.	01.06.	01.07.	01.08.	01.09.	01.10.	01.11.	01.12.	01.01.	01.02.	01.03.	01.04.	01.05.	01.06.	01.07.	01.01.	01.02.	01.03.	01.04.	01.05.	01.06.	01.07.					
1 комн.	643	643	643	643	648	648	650	651	652	654	655	664	666	671	681	689	692	697	701	699	703	704	702	702	703	698	700	702	703	708	708
2 комн.	602	602	602	603	610	612	612	614	616	619	618	623	625	628	631	638	641	645	649	650	652	654	651	647	644	644	645	647	650	652	656
3 комн.	574	574	574	574	576	577	578	579	582	583	583	587	588	592	596	600	602	604	609	610	611	612	613	611	607	609	612	614	615	616	617
4 комн.	560	560	560	560	561	562	562	563	564	567	568	571	573	577	581	586	588	590	592	594	594	592	594	595	593	596	597	596	597	598	598

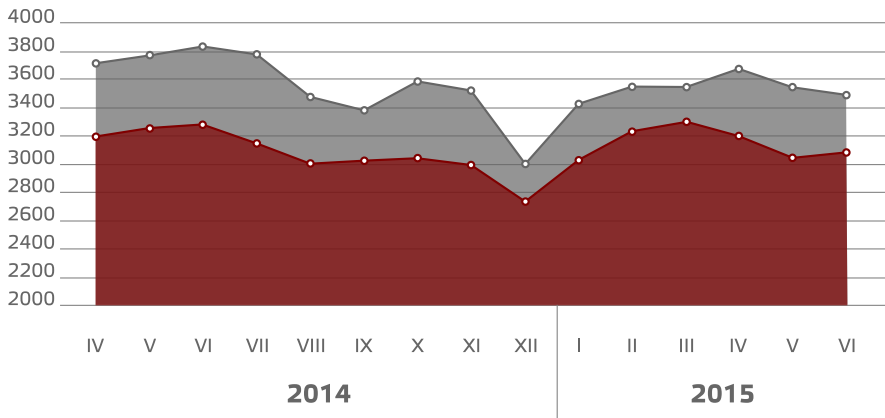
Источник: ARCO REAL ESTATE

В июне 2015 года уровень предложения квартир в Риге уменьшился в среднем на 0,4 %. Число предложений в микрорайонах, рассмотренных ARCO REAL ESTATE увеличилось на 1 %. Тем не менее, по сравнению с июнем прошлого года уровень предложения квартир уменьшился на 7,7 % при этом уровень предложения в крупнейших микрорайонах Риги снизился на 6,1 %.

Наибольшее число предложений в микрорайонах в июне было в Пурвциемсе, Плявниеках и Агенскалнсе, а наименьшее в Болдерае и Вецмилгрависе. Если рассматривать уровень предложения пропорционально заселенности, наибольшее количество предложений наблюдается в Мэжциемсе и Золитуде, в свою очередь, в Вецмилгрависе и Кенгарагсе уровень предложения по сравнению с уровнем заселенности оказался наиболее низким.

В июне в большей части микрорайонов наблюдалось повышение уровня предложения. Наибольший рост количества предлагаемых квартир произошло в Болдерае (+ 18,9 %) и Золитуде (+ 16,5 %). В свою очередь самое существенное снижение количества предложений наблюдалось в Имманте (- 10 %).

Динамика предложения квартир в Риге, 2014 - 2015



- КРУПН. МИКРОРАЙОНЫ (Югла, Плявниеки, Пурвциемс, Межциемс, Тейка, Вецмилгравис, Кенгарагс, Болдерая, Зиепниекалнс, Имманта, Золитуде, Агенскалнс, Ильгүциемс)
- ОСТАЛЬНАЯ РИГА (центр и др. районы)

Источник: ARCO REAL ESTATE

В июне 2015 года цены на рынке серийных квартир немного выросли в большей части микрорайонов Риги. Средняя цена за квадратный метр уменьшилась только на Югле, в Межциемсе, Вецмилгрависе и Болдерае. В Пурвциемсе и Золитуде стоимость серийных квартир сохранилась неизменной. Наибольший прирост цен зафиксирован в Имманте (+ 1 %), и Плявниеках (+ 0,8 %). В свою очередь, самый значительный спад цен констатирован на Югле (- 0,5 %).

Изменения средних цен на серийные квартиры в микрорайонах, %

Микрорайон	Средняя цена 1м ² на 01.07.2015.	Средняя цена 1м ² на 01.06.2015.	Изменение, %
Югла	648	651	- 0,5 ↓
Плявниеки	670	664	0,8 ↑
Пурвциемс	694	690	0 →
Межциемс	670	672	- 0,4 ↓
Тейка	786	785	0,2 ↑
Вецмилгравис	539	539	- 0,1 ↓
Кенгарагс	605	604	0,2 ↑
Болдерая	465	467	- 0,3 ↓
Зиепниекалнс	657	656	0,2 ↑
Имманта	678	671	1 ↑
Золитуде	704	704	0 →
Агенскалнс	692	690	0,2 ↑
Ильгүциемс	622	621	0,2 ↑

Источник: ARCO REAL ESTATE

Количество предлагаемых квартир в рижских микрорайонах в июне 2015 года



Источник: ARCO REAL ESTATE

Уровень предложения квартир пропорционально заселенности микрорайонов в июне 2015 года



* Если коэффициент больше 1, то соотношение предложения квартир по конкретному микрорайону и численности населения больше.
Если коэффициент меньше 1, то соотношение предложения квартир по конкретному микрорайону и численности населения меньше.

Источник: ARCO REAL ESTATE

По сравнению с началом 2012 года, цены на квартиры в июне были выше на 10,6 %. С начала 2013 года цены на серийные квартиры выросли на 8,3 %, а в сравнении с началом 2014 года, стоимость серийной квартиры в июне 2015 года была выше на 5,2 %. В этом году цены выросли на 1,2 %.

Средние цены на серийные квартиры в микрорайонах Риги, EUR/m²

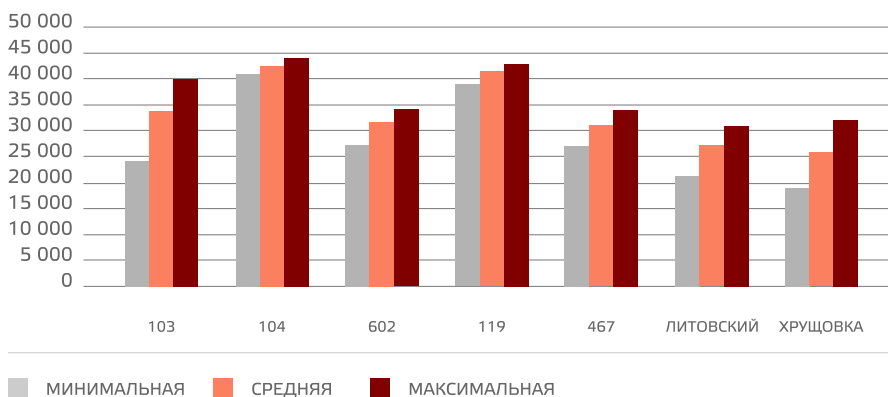
	01.01.2012.	01.01.2013.	01.01.2014.	01.01.2015.	01.07.2015.
Болдерая	477	473	450	454	465
Вецмилгравис	508	514	524	531	539
Кенгарагс	510	518	543	594	605
Ильгюциемс	566	570	586	609	622
Зиепниеккалнс	602	613	626	643	648
Югла	556	583	610	639	657
Плявниеки	603	622	651	664	670
Иманта	592	605	633	676	670
Межциемс	612	624	637	662	678
Пурвциемс	615	633	662	682	692
Агенскалнс	606	623	644	677	694
Золитуде	640	644	663	697	704
Тейка	728	757	787	798	786

Источник: ARCO REAL ESTATE

Наивысшие цены на серийные квартиры в 2015 году сохранились в микрорайоне Тейка, где средняя цена одного квадратного метра в июне выросла до отметки 786 EUR/m². В свою очередь, самая низкая цена за квадратный метр вновь была зафиксирована в Болдерее - в июне она снизилась до 465 EUR/m².

В июне 2015 года самыми дорогими остались дома 119-ой и 104-ой серий, в которых цена на двухкомнатную квартиру в удовлетворительном состоянии колебалась от 39 000 до 44 000 EUR, в зависимости от места расположения. В свою очередь, самыми дешевыми были дома литовского проекта, в которых цена на двухкомнатную квартиру колебалась от 21 000 до 31 000 EUR и дома времен Хрущева, в которых цена на двухкомнатную квартиру колебалась от 19 000 до 32 000 EUR, в зависимости от микрорайона.

Цены на двухкомнатные квартиры в зависимости от серии в микрорайонах Риги в июне 2015 года, EUR



Источник: ARCO REAL ESTATE

Средние цены на серийные квартиры 1 июля 2015 года, EUR/m²



Источник: ARCO REAL ESTATE

Распределение заключенных сделок по сериям в 1-ой четверти 2015 года, %



Источник: ARCO REAL ESTATE

Рынок квартир в окрестностях Риги

Огре

В июне 2015 года стоимость серийных квартир в Огре не изменилась. Средняя цена осталась на отметке 421 EUR/m². В первом полугодии 2015 года цены на серийные квартиры снизились на 0,6 %. Существенных изменений в этом году не наблюдалось, поэтому стоимость квартир в Огре оценивается как стабильная.

Каугури, Юрмала

В июне 2015 года в Каугури цены на квартиры выросли на 0,9 %. Средняя стоимость квартиры превысила рубеж 400 EUR и составила 403 EUR/m². В первой половине 2015 года цены на серийные квартиры в целом выросли на 1,6 %.

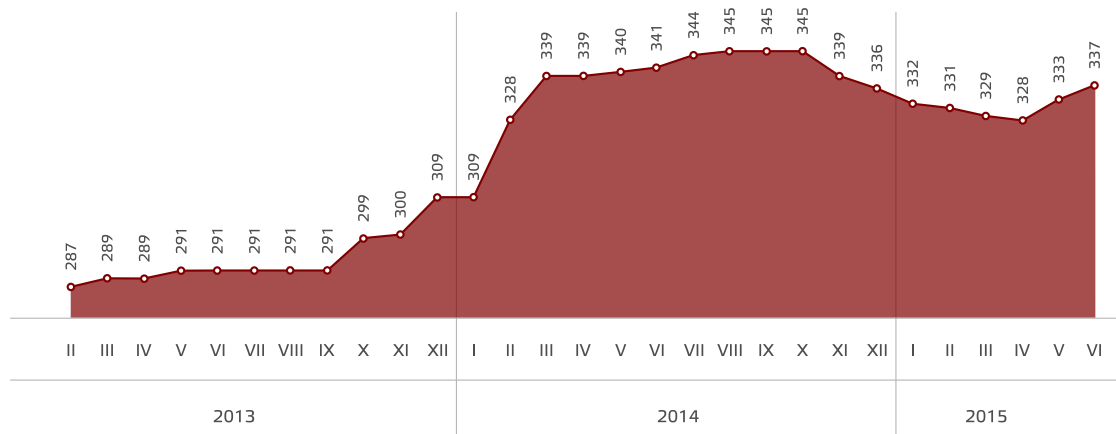
Саласпилс

В июне 2015 года уровень цен в Саласпилсе увеличился на 0,3 %. Средняя цена в июне выросла до 465 EUR/m². В первой половине 2015 года стоимость серийных квартир в целом увеличилась на 0,8 %. В сравнении с июнем 2014 года, уровень цен в Саласпилсе снизился на 1,3 %.

Елгава

В июне цены на квартиры в Елгаве выросли на 1 %. Средняя цена находилась на отметке 337 EUR/m². После произошедшего на пороге нового года спада цен, в июне стала наблюдаться тенденция их стабилизации. С октября 2014 года, когда цены достигли наивысшей отметки - 345 EUR/m², цены уменьшились на 2,3 %.

Динамика средней цены серийных квартир в Елгаве, EUR/m²



Источник: ARCO REAL ESTATE

ARCO REAL ESTATE является ведущей компании по недвижимости в странах Балтии, основана в Эстонии в 1992. году. В настоящее время компания имеет отделения в различных городах Эстонии, Латвии и Болгарии. Компания котируется на Таллиннской фондовой бирже с июня 2007 года. ARCO REAL ESTATE в Латвии начала деятельность в 1997 году и в настоящее время предлагает услуги в Риге, Юрмале, Саулкрасти, Даугавпилсе, Елгаве, а также в Лимбажи и Лиепае. В компании работает более 80 квалифи-цированных специалистов.

Марис Лаукалеис | Член правления
Руководитель 1-го отдела оценки

maris.laukalejs@arcoreal.lv
Ул. Блауманя, 5а, г. Рига
LV-1011, Латвия
Тел. +371 6736 5555
www.arcoreal.lv

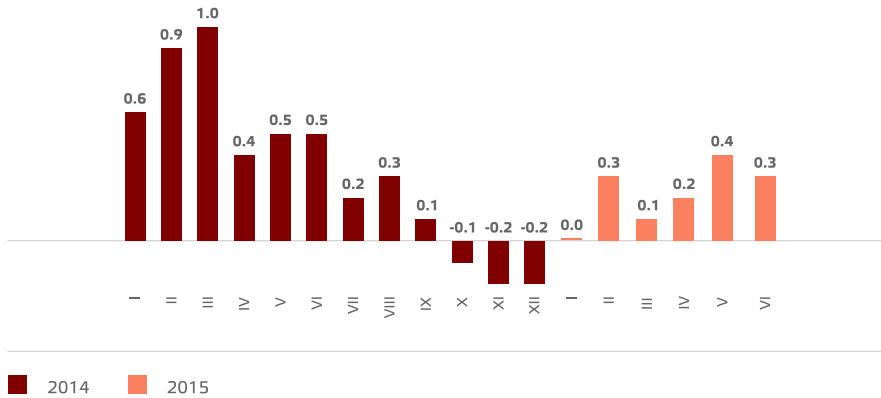


Serial apartments, July 1, 2015

The serial apartment prices in Riga residential areas increased per 0,3 % in June 2015. The average serial apartment price increased up to the position of 645 EUR/m². The price increase is to be evaluated as inessential, besides a price decrease was observed in June in several residential areas.

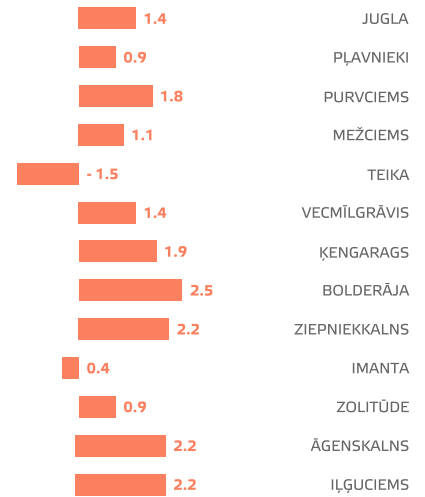
Since the beginning of 2015 the serial apartment prices increased per 1,2 % in total. Also, since last June the serial apartment prices increased per 1,2 % during the year.

Serial apartment price changes since the beginning of 2014, %



Source: ARCO REAL ESTATE

The price changes in the biggest residential areas since January 1, 2015, %



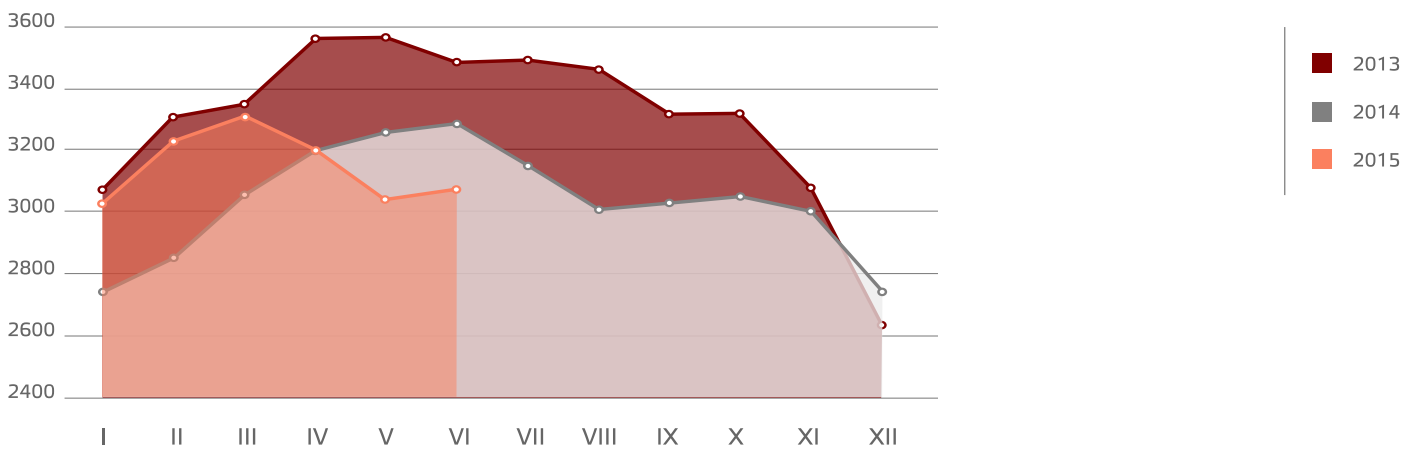
Source: ARCO REAL ESTATE

June 2015 was the fifth month in a row, when the serial apartment prices continued increasing a little. The biggest apartment price increase was found in Imanta (+ 1 %), where the observed apartment average price exceeded the average prices of comparatively expensive residential areas - Pļavnieki and Mežciems.

Even though the apartment offer, similarly to the prices, equilibrated in comparison with last June, the amount of apartments in the biggest residential areas decreased per 6,1 %, but in Riga in total - per 7,1 %. The decrease in offer influenced the price fluctuations, concurrently presenting the evidence of market activity decrease altogether.

In Riga neighbourhood towns, such as Ogre, Jelgava, Salaspils, and Jūrmala residential area Kauguri, positive price fluctuations were observed. With exception to Ogre, where the prices remained stable, the serial apartment prices increased within the borders from 0,3 to 1 % in the mentioned residential areas.

Apartment offer amount dynamics of the biggest residential areas of Riga, 2013 - 2015



Source: ARCO REAL ESTATE

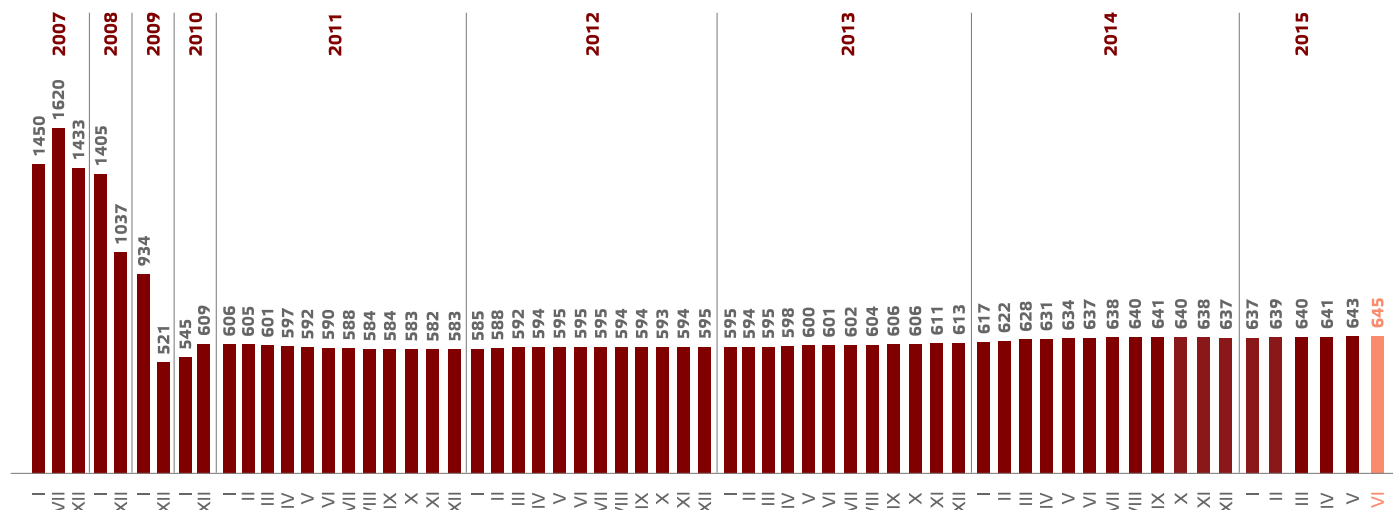


The biggest apartment average price increase per a square metre in Rīga residential areas since the beginning of 2015 was found in Bolderāja (+ 2,5 %), Āgenskalns (+ 2,2 %), and Ziepniekkalns (+ 2,2 %). Also, the prices in the biggest part of other Rīga residential areas increased during this period. The price level decreased only in Teika (- 1,5 %) since the beginning of the year.

The serial apartment average price in June 2015 increased up to 645 EUR/m². In the overview month the prices were per 60,2 % lower on average in comparison with July 1, 2007, when the average price of an unrepaired serial apartment had reached the highest point of all times - 1620 EUR/m².

The serial apartment average prices in 2008 decreased per 33,5 % on average. During 2009 the average prices decreased per 44,2 % more in total, whereas during 2010 the prices increased per 16,9 % in total. The serial apartment prices decreased per 4,3 % in 2011. During 2012 the apartment prices increased per 2,1 %. In its turn, the prices in 2013 increased per 3 %, but during 2014 they kept growing in amount of 3,9 %. The serial apartment prices increased per 1,2 % during the first six months of 2015.

The serial apartment average price dynamics in the biggest residential areas of Rīga, EUR/m²



Source: ARCO REAL ESTATE

The average square metre price for apartments in accordance with the amount of rooms increased for two room (+ 0,6 %) and three room (+ 0,2 %) apartments. No changes were found for one room and four room apartments.

The average serial apartment prices in residential areas of Rīga by the amount of rooms, EUR/m²

	2013												2014												2015						
	01.01.	01.02.	01.03.	01.04.	01.05.	01.06.	01.07.	01.08.	01.09.	01.10.	01.11.	01.12.	01.01.	01.02.	01.03.	01.04.	01.05.	01.06.	01.07.	01.01.	01.02.	01.03.	01.04.	01.05.	01.06.	01.07.					
1 room	643	643	643	643	648	648	650	651	652	654	655	664	666	671	681	689	692	697	701	699	703	704	702	702	703	698	700	702	703	708	708
2 rooms	602	602	602	603	610	612	612	614	616	619	618	623	625	628	631	638	641	645	649	650	652	654	651	647	644	644	645	647	650	652	656
3 rooms	574	574	574	574	576	577	578	579	582	583	583	587	588	592	596	600	602	604	609	610	611	612	613	611	607	609	612	614	615	616	617
4 rooms	560	560	560	560	561	562	562	563	564	567	568	571	573	577	581	586	588	590	592	594	594	592	594	595	593	596	597	596	597	598	598

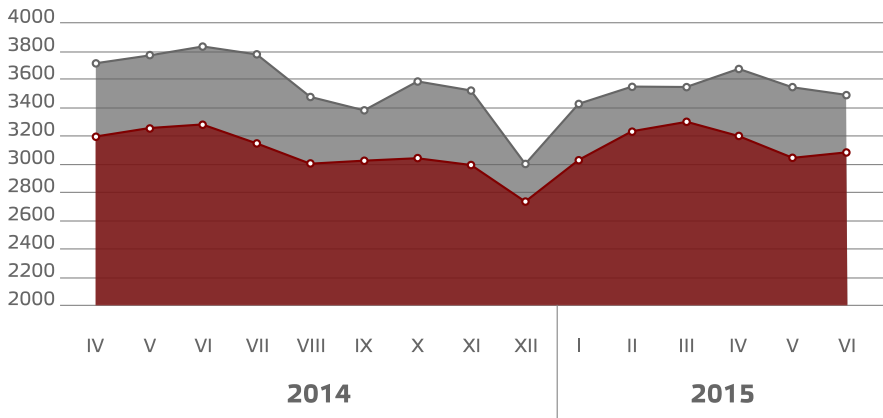
Source: ARCO REAL ESTATE

The apartment offer in Rīga decreased per 0,4 % on average in June 2015. The offer amount in the residential areas inspected by ARCO REAL ESTATE increased per 1 %. However, in comparison with last June, the apartment offer decreased: the total apartment offer was per 7,7 % lower, whereas the offer in the biggest residential areas was per 6,1 % lower.

Summarizing the offer amount, it can be concluded that the biggest amount of offers in residential areas in June was in Purvciems, Pļavnieki, and Āgenskalns, whereas the smallest amount of offers was in Bolderāja and Vecmīlgrāvis. Analysing the offer amount proportionally to the size of residential area (by amount of residents), the biggest offer was observed in Mežciems and Zolitūde. In its turn, the offer amount proportionally to the amount of residents was the smallest in Bolderāja, Vecmīlgrāvis and Ķengarags.

The offer amount increased in June in the biggest part of residential areas. The residential areas, where the biggest amount of offers was observed in June, were Bolderāja (+ 18,9 %) and Zolitūde (+ 16,5 %). In its turn, the most essential decrease in apartment offer in June was observed in Imanta (- 10 %).

Apartment offer amount dynamics in Rīga, 2014 - 2015



- THE BIGGEST RESIDENTIAL AREAS (Jugla, Pļavnieki, Purvciems, Mežciems, Teika, Vecmīlgrāvis, Ķengarags, Bolderāja, Ziepniekkalns, Imanta, Zolitūde, Āgenskalns, Ilģuciems).
- THE REST OF RIGA (center and other areas).

Source: ARCO REAL ESTATE

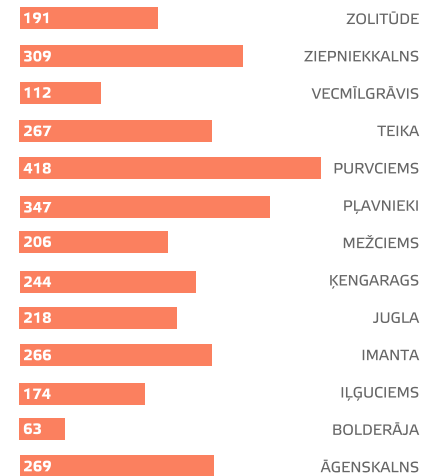
The prices in the serial apartment market increased slightly in the biggest part of Riga residential areas in June 2015. In addition, the average price per a square metre decreased a little in several residential areas, such as Jugla, Mežciems, Vecmīlgrāvis, Bolderāja. The serial apartment prices in Purvciems and Zolitūde remained stable. The biggest apartment price increase was observed in Imanta (+ 1 %) and Pļavnieki (+ 0,8 %), whereas the biggest price decrease was found in Jugla (- 0,5 %).

The average serial apartment price changes in Rīga residential areas, %

	The average value per 1m ² on 01.07.2015.	The average value per 1m ² on 01.06.2015.	Changes, %
Jugla	648	651	- 0,5 ↓
Pļavnieki	670	664	0,8 ↑
Purvciems	694	690	0 →
Mežciems	670	672	- 0,4 ↓
Teika	786	785	0,2 ↑
Vecmīlgrāvis	539	539	- 0,1 ↓
Ķengarags	605	604	0,2 ↑
Bolderāja	465	467	- 0,3 ↓
Ziepniekkalns	657	656	0,2 ↑
Imanta	678	671	1 ↑
Zolitūde	704	704	0 →
Āgenskalns	692	690	0,2 ↑
Ilģuciems	622	621	0,2 ↑

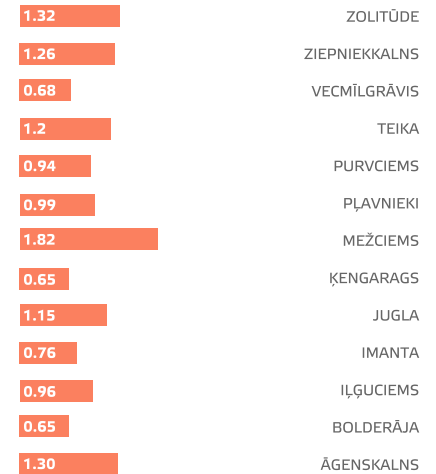
Source: ARCO REAL ESTATE

Apartment offer amount in Rīga residential areas, June 2015



Source: ARCO REAL ESTATE

The apartment offer proportionally to the size of residential areas in Rīga, June 2015



* If the coefficient is **greater than 1**, the relation of the supply of apartments in the specific housing estate to the number of population in that housing estate is higher.
If the coefficient is **less than 1**, the relation of the supply of apartments in the specific housing estate to the number of population in that housing estate is lower.

Source: ARCO REAL ESTATE

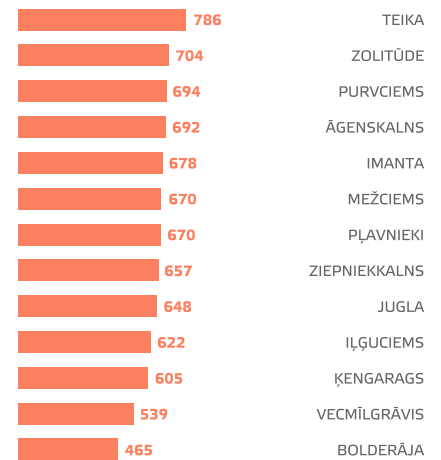
Since the beginning of 2012 the prices had increased per 10,6 % in June. Since the beginning of 2013 the serial apartment prices had grown per 8,3 %. In comparison with the beginning of 2014, the serial apartment prices in Rīga residential areas were per 5,2 % higher in June 2015. The prices have increased per 1,2 % this year.

The average serial apartment price changes in Rīga residential areas, EUR/m²

	01.01.2012.	01.01.2013.	01.01.2014.	01.01.2015.	01.07.2015.
Bolderāja	477	473	450	454	465
Vecmīlgrāvis	508	514	524	531	539
Ķengarags	510	518	543	594	605
Iļģuciems	566	570	586	609	622
Ziepniekkalns	602	613	626	643	648
Jugla	556	583	610	639	657
Pļavnieki	603	622	651	664	670
Imanta	592	605	633	676	670
Mežciems	612	624	637	662	678
Purvciems	615	633	662	682	692
Āgenskalns	606	623	644	677	694
Zolitūde	640	644	663	697	704
Teika	728	757	787	798	786

Source: ARCO REAL ESTATE

The average prices of serial apartments in residential areas on July 1, 2015, EUR/m²

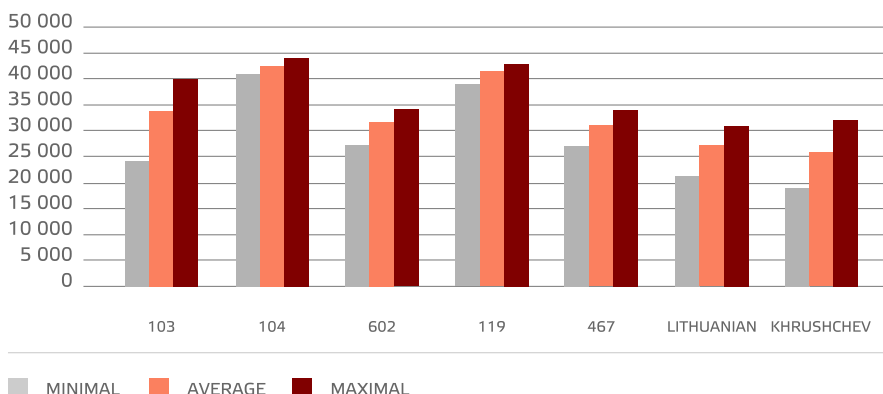


Source: ARCO REAL ESTATE

The highest serial apartment prices in June 2015 remained in Teika, where the average price per one square meter reached the position of 786 EUR/m², whereas the lowest price per one square meter remained stable in Bolderāja - it decreased till 465 EUR/m² in June.

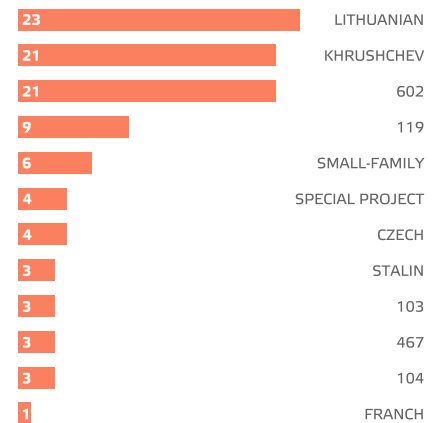
The most expensive apartments in June 2015 remained in the houses of 119th and 104th series, where the prices for two room apartments in a satisfactory condition fluctuated from 39 000 to 44 000 EUR, depending on their location. In their turn, the Lithuanian project houses were the cheapest, where the prices for two room apartments ranged from 21 000 to 31 000 EUR, as well as for the Khrushchev houses, where the prices for two room apartments fluctuated from 19 000 to 32 000 EUR, depending on the residential area.

The serial two room apartment price per series in Rīga residential areas in June, 2015, EUR



Source: ARCO REAL ESTATE

The real serial apartment transaction division by the series in the 1st quarter of 2015, %



Source: ARCO REAL ESTATE

Apartment market in Rīga neighbourhood

Ogre

The serial apartment prices in Ogre in June 2015 remained stable. The average price kept its position at 421 EUR/m². During the first part of the year the serial apartment prices fell only by 0,6 %. Due to the fact that no essential changes were not observed in Ogre this year, the prices are to be evaluated as stable.

Kauguri, Jūrmala

The prices in Kauguri 2015 increased per 0,9 % in June. The average apartment price exceeded the border of 400 EUR/m², being at the position of 403 EUR/m². During the first part of 2015 the serial apartment prices in Kauguri increased per 1,6 % in total.

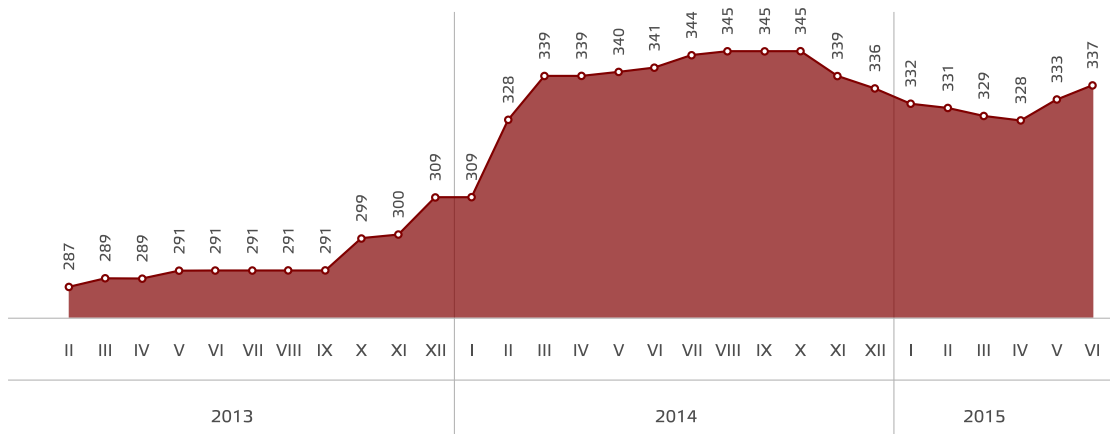
Salaspils

The price level in Salaspils 2015 exceeded per 0,3 % in June. The average apartment price in June increased up to 465 EUR/m². During the first part of 2015 the serial apartment prices in Salaspils increased per 0,8 % in total. The price level decreased in Salaspils by 1,3 % in comparison with last June.

Jelgava

The prices in Jelgava increased per 1 % in June 2015. The average apartment price was at the position of 337 EUR/m². After the price decrease observed at the turn of the year, a trend towards the price stabilization has been observed. Since October 2014, when the prices had reached the highest point of 345 EUR/m², the prices have decreased per 2,3 %.

Jelgava serial apartment average price dynamics, EUR/m²



Source: ARCO REAL ESTATE

ARCO REAL ESTATE is the leading real estate company of the Baltic states, founded in 1992 in Estonia, the offices are today in cities in Latvia, Estonia and Bulgaria. ARCO REAL ESTATE is listed in Tallinn Stock Exchange since June, 2007. ARCO REAL ESTATE Latvia is founded in 1997 and today we are able to offer services in Rīga, Jūrmala, Saulkrasti, Daugavpils, Jelgava as well as in Limbaži and Liepāja. More than 80 highly-qualified employees work in the company.

Māris Laukalējs | Member of the Board
 Head of Valuation Department No. 1

maris.laukalejs@arcoreal.lv
 5a Blaumaņa Street, Rīga
 LV-1011, Latvia
 Phone +371 6736 5555
 www.arcoreal.lv

